Direkt im Zentrum: Neubauwohnung mit nachhaltiger Kühlung im Graumann-Park



Objektnummer: 3495

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumannpark 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,19 m²
Zimmer:	2
Keller:	2,66 m²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	279.800,00 €

Infos zu Preis:

TG-Stellplatz: 24.000 € TG-Stellplatz (barrierefrei): 33.600 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2




4
6
5


PAKETBO


Gewinner
VCÖ-Mobilitätspreis
Oberösterreich 2025
W 12717 N


Gewinner
VCÖ-Mobilitätspreis
Oberösterreich 2025
BABBOE


Gewinner
VCÖ-Mobilitätspreis
Oberösterreich 2025


Gewinner
VCÖ-Mobilitätspreis
Oberösterreich 2025
MO.Point
URBAN ARROW




FREIWILLIGE ÖFFNUNG JEDERZEIT WIDERRUFBAR


BELLEVUE
Best Property Agents
2025
BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
Ihr Ansprechpartner:
Ing. Thomas Zitta, BA
+43 664 85 85 218
tz@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !


BELLEVUE
Best Property Agents
2025
BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
Ihr Ansprechpartner:
Tibor Hostnik
+43 650 810 80 88
th@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !


BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
ÖGVS | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH
ögvs.at
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488
BELLEVUE
Best Property Agents
2025

GRAUMANN-PARK

www.graumannpark.at







PLANSTAND - Juni 2024
HWB_{SK} 33 f_{GEE} 0,71

0 1 2 3 4

HAUS 4 — TOP 0.3

EBENE — EG

VR	5,59 m²
AR	2,48 m²
WC / BAD	4,22 m²
ZIMMER 1	13,95 m²
WOHNEN	22,10 m²
KÜCHE	3,85 m²
WOHNFLÄCHE	**52,19 m²**
TERRASSE	19,51 m²
ER 0.3	2,66 m²

Raumhöhe ca. 270 cm
ER=Einlagerungsraum / Kellerabteil

Vorbehaltlich technischer Änderungen und bauüblicher Toleranzen. Naturmaße nehmen! Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die hier dargestellten Möbel, Küchen und Einrichtungsgegenstände sind nicht in der Grundausstattung enthalten.

Exklusiver Vertrieb durch:

BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

BOSS Immoblien GmbH
Hauptplatz 2, 4050 Traun

Tel.: +43 7229 66 336
Mail: office@bossimmobilien.at

Objektbeschreibung

GRAUMANN-VIERTEL - DAS BESTE VON STADT UND LAND

www.graumannpark.at

Das Graumann-Viertel wächst: 78 neue Wohnungen im Graumann-Park

Mit den neuen Eigentumswohnungen wird das Graumann-Viertel komplett.

Direkt im autofreien Park des Viertels und im Zentrum der Stadt Traun gelegen bieten die Wohnungen:

- 35 – 134 m2 Wohnfläche (2-, 3- und 4-Raumwohnungen und exklusive Penthouses)
- Bis zu 2,80 Meter Raumhöhe
- Balkone und Terrassen
- Kostengünstige Grundwasser-Kühlung (Free-Cooling)
- Eine nachhaltige PV-Anlage
- Tiefgaragenplätze

Die Grünruhelage im Herzen von Traun bietet Ihnen viele Möglichkeiten:

- Entspannung in der Parkanlage des Graumann-Viertels mit rund 4.000 m2 Grünfläche, über 200 Obstbäumen, Sträuchern und Kräutern
- Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Schulen u.v.m. fußläufig direkt vor der Haustüre

- Ein Mobilitätskonzept mit E-Bike- und E-Car-Sharing sowie großzügige Fahrradabstellräume mit Fahrradwerkstatt - **ausgezeichnet mit dem VCÖ-Mobilitätspreis**

- Zentrale Paketboxen

- Viele Freizeitmöglichkeiten in nächster Umgebung, wie zum Beispiel die Traun-Auen

- Optimale Verkehrsanbindungen, z.B. die direkte Straßenbahnverbindung nach Linz

Profitieren Sie außerdem von den Sicherheiten, die Ihnen eine Neubauwohnung im Graumann-Viertel bietet:

- Reduzierte Betriebskosten durch umweltfreundliche Energieversorgung

- Kaum Instandhaltungs- und Sanierungskosten

- Barrierefreiheit

- Modernste Sicherheitsstandards

- Für Anleger: Vorsteuerabzug und langfristige Wertsteigerung

Entdecken Sie Detailinformationen zu den neuen Eigentumswohnungen im Graumann-Viertel unter www.graumannpark.at.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Info

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <200m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <7.975m

Kinder & Schulen
Kindergarten <450m
Schule <175m
Universität <5.875m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <2.700m

Sonstige
Bank <150m
Geldautomat <150m
Post <450m
Polizei <225m

Verkehr
Bus <150m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <1.175m
Autobahnanschluss <2.300m
Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap